

인천지방법원 부천지원 2017. 4. 26 선고 2016가합103070 판결 [점유회수]

전 문

원고1. A

2. 농업회사 법인 가나안 주식회사

피고1. 에프아이1412유동화전문 유한회사

2. 주식회사 B

변론 종결 2017. 4. 12.

판결 선고 2017. 4. 26.

주 문

1. 원고들의 피고들에 대한 청구를 기각한다.

2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

피고들은 원고들에게 별지 목록 기재 각 부동산을 인도하라.

이 유

1. 기초 사실

가. 원고 농업회사 법인 가나안 주식회사(이하 '원고 회사'라 한다)는 2013. 11. 18. 피고 주식회사 B(이하 '피고 B'라 한다)와, 원고 회사 소유인 김포시 C 일원 토지 약 6,500m²(이후 분할 및 합병을 거쳐 별지 목록 제1항 기재 토지가 되었다, 이하 '이 사건 토지'라 한다)와 그 지상에 원고 회사가 신축할 420평 규모의 공장을 총 매매대금 3,300,000,000원에 피고 B에 매도하기로 하는 내용의 매매계약을 체결하였다.

나. 원고 회사는 원고 A에게 위 공장 신축공사(이하 '이 사건 공사'라 한다)를 하도급 주어 공사를 진행하였다. 이후 이 사건 공사가 완료되어 2014. 5. 13. 별지 목록 제2 내지 4항 기재 각 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)에 관한 사용승인이 이루어졌다. 피고 B는 2014. 7. 10. 이 사건 건물에 관하여 소유권보존등기를 마쳤다.

다. 한편 피고 B에 대한 근저당채권자인 중소기업은행의 신청으로 이 사건 토지 및 건물에 관하여 2014. 11. 21. 인천지방법원 부천지원 D로 임의경매개시결정이 내려졌고(이하 '이 사건 경매절차'라 한다), 이후 피고 에프아이1412유동화전문 유한회사(이하 '피고 회사'라 한다)는 중소기업은행으로부터 이 사건 토지 및 건물에 관한 근저당권부채권을 양수받아 2015 1. 19. 이 사건 경매절차에서 채권자를 피고 회사로 변경하는 채권자변경신고를 마쳤다.

라. 이 사건 경매절차에서 2015. 1. 29. 원고 회사는 이 사건 공사와 관련하여 1,130,637,900원의 공사대금채권을, 원고 A은 632,590,000원의 공사대금채권을 각 피담보채권으로 하는 유치권신고를 하였다.

마. 피고 회사는 2015. 6. 16. 원고들을 상대로 인천지방법원 부천지원 2015가합102315호로 유치권부존재확인 소를 제기하였고, 위 법원은 2016. 6. 3. 원고들이 이 사건 경매절차 개시 전에 이 사건 토지 및 건물을 점유하였다거나 그 점유가 계속되어 왔다고 인정하기 어렵다는 이유로 이 사건 토지 및 건물에 관한 원고들의 유치권이 존재하지 아니함을 확인하는 판결을 선고하였다. 이에 원고들은 서울고등법원 2016나2043726호로 항소하였으나 2016. 11. 15. 항소기각 판결이 선고되어 2016. 12. 1. 위 1심 판결은 그대로 확정되었다.

[인정 근거] 갑 제1 내지 3, 7, 8호증, 을 제3, 4호증(각 가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고들 주장의 요지

원고들은 이 사건 공사가 완료된 무렵인 2014. 4. 말경부터 이 사건 토지 및 건물을 점유하면서 CCTV를 설치하여 외부인의 출입을 감시하고 이 사건 건물 외벽 및 출입구에 유치권 행사 중임을 알리는 현수막을 설치하고 이 사건 토지 위에 컨테이너를 설치하여 외부인의 출입을 통제하는 방법으로 유치권을 행사해 왔다. 피고 회사가 원고들을 상대로 유치권부존재확인 소를 제기한 이후인 2016. 2. 26. 피고들과 경비용역업체인 주식회사 와이애피(이하 '와이애피'라 한다)의 직원들이 이 사건 건물 출입구에 원고들이 설치해 놓은 자물쇠를 임의로 교체하고 원고들이 설치해 놓은 현수막을 훼손하는 방법으로 이 사건 토지 및 건물에 관한 원고들의 점유를 불법적으로 침탈하였다.

따라서 피고들은 민법 제204조 제1항에 따라 원고들에게 이 사건 토지 및 건물을 인도할 의무가 있다.

나. 피고들 주장의 요지

- 1) 피고 B는 원고들로부터 이 사건 토지 및 건물을 인도받아 2014. 7. 10. 이 사건 건물에 관한 소유권보존등기를 마친 후 이를 계속 점유해 왔다. 피고 B는 이 사건 경매절차 개시 이후 중소기업은행과 경비용역계약을 체결한 와이애피와 함께 이 사건 토지 및 건물을 점유해 왔고, 피고 회사는 중소기업은행으로부터 근저당권부 채권을 양수하면서 위 경비용역계약을 인수하였다. 따라서 원고들은 2014. 7. 10. 이후 이 사건 토지 및 건물을 점유한 바 없다.
- 2) 원고들은 피고 회사와의 유치권부존재확인소송 계속 중 이 사건 토지 및 건물에 무단으로 침입하여 현수막을 걸고 건물 벽면에 붉은색 페인트로 유치권자가 있다는 내용의 낙서를 하였고, 건물 출입구 등에 자물쇠를 설치하기도 하였다. 원고들은 2016. 2. 26. 이 사건 토지 및 건물을 점유하고 있지 않았고, 당시 피고들은 원고들이 무단으로 설치해 놓은 자물쇠를 제거하였을 뿐이다.
- 3) 가사 원고들이 2014. 4. 말경 이 사건 토지 및 건물을 점유하고 있었다고 하더라도 피고들이 원고들의 점유를 침탈한 것은 경비용역회사인 와이애피가 이 사건 토지 및 건물을 관리하기 시작한 2014. 12. 9.경이라고 할 것인데, 점유회수의 소인 이 사건 소는 그로부터 민법 제204조 제3항에서 정한 1년이 경과한 뒤인 2016. 11. 7. 제기되었으므로, 이 사건 소는 제소기간이 도과된 후에 제기된 것으로 부적법하다.

3. 판단

원고들이 2016. 2. 26.에 이 사건 토지 및 건물을 점유하고 있었는지에 관하여 보건대, 갑 제4, 6, 11, 12, 14 내지 16호증, 을 제1 내지 7호증의 각 기재 및 영상에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 아래와 같은 사정들에 비추어 볼 때, 원고들이 제출한 갑 제4 내지 6, 10 내지 12, 14 내지 21호증의 각 기재 및 영상만으로는 원고들이 2016. 2. 26.에 이 사건 토지 및 건물을 점유하고 있었다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 원고들이 2016. 2. 26. 이 사건 토지 및 건물을 점유하고 있었음을 전제로 하여 피고들이 원고들의 위 점유를 침탈하였다는 원고의 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

① 이 사건 토지 및 건물에 관한 근저당채권자였던 중소기업은행은 2014. 10. 15. 와이앤피와 경비용역계약을 체결한 다음 와이앤피를 통해 이 사건 토지 및 건물을 관리하기 시작하였고, 이후 피고 회사가 2014. 12. 9. 위 경비용역계약을 인수하여 와이앤피로 하여금 경비원을 상주시켜 이 사건 토지 및 건물의 경비업무를 수행하도록 한 것으로 보인다.

② 이 사건 경매절차에서 법원에 제출된 감정평가서(을 제5호증)는 2014. 11. 26.부터 2014. 11. 28.까지 이 사건 토지 및 건물에 관한 조사를 마친 후 작성된 것인데, 위 감정평가서 중 이 사건 건물에 관한 기타 참고사항(임대관계 및 기타)에는 "소유자 조업하다 철수한 상태로 현재 공실상태임. 유치권 행사 중에 있음"이라고 기재되어 있다. 감정평가서 말미에 이 사건 토지 및 건물에 이르는 진입로 부근과 이 사건 토지 경계에 설치된 울타리에 유치권 행사 중임을 알리는 현수막이 각각 걸려 있는 사진이 첨부되어 있는 점에 비추어 볼 때, 감정평가사가 유치권 행사 중이라고 판단한 것은 위 사진에 있는 현수막을 근거로 한 것으로 보인다. 그러나 위 현수막은 이 사건 토지 및 건물 내부에 설치된 것이 아니므로, 위 감정평가서 기재 내용만으로 당시 원고들이 이 사건 토지 및 건물을 점유하고 있었다고 보기는 어렵다.

③ 이 사건 경매절차에서 2014. 12. 22. 부동산 현황 및 점유관계에 대한 조사가 이루어졌는데, 당시 이 사건 토지 및 건물은 채무자 겸 소유자인 피고 B가 점유하고 있는 것으로, 이 사건 토지에 설치된 컨테이너 박스에서는 경비업체가 경비업무를 하고 있는 것으로 각 조사되었다.

④ 위 현황조사내역에는 "본건 공장 출입구 쪽에 유치권자 점유함(유치권자 E, 가나안주 표기)"이라는 기재 부분이 있는데, 이는 이 사건 토지 및 건물에 이르는 진입로 부근에 피고들이 유치권을 행사하고

있다는 취지의 현수막을 걸어 두었던 것 등을 말하는 것으로 보일 뿐, 피고들이 이 사건 토지 및 건물을 점유하고 있다는 취지는 아닌 것으로 보인다.

⑤ 위 현황조사는 피고 B의 직원인 F의 입회아래 이루어졌는데, 당시 원고 측 관련자들은 그곳에 없었기 때문에 조사에 입회하지 못한 것으로 보이고, 이 사건 토지 및 건물의 현황뿐만 아니라 이 사건 건물 내에 있는 기계들의 현존 여부에 관한 조사도 함께 진행되었던 것으로 보이는바, 원고들이 그 무렵 이 사건 토지 및 건물의 출입구에 잠금장치를 설치하는 등으로 그 출입을 통제하여 왔다고 보기도 어렵다.

⑥ 원고들이 제출한 사진(갑 제6, 11, 12, 14 내지 16호증)은 이 사건 토지 및 건물 외곽이나 내부에 유치권 행사 중임을 알리는 현수막이 부착되어 있거나 자물쇠가 채워져 있는 것을 촬영한 것이나, 그 촬영 일자를 알 수 없어 위 현수막과 자물쇠가 설치된 시기가 불분명하고, 원고들이 위 현수막을 설치한 것만으로 이 사건 토지 및 건물의 점유를 취득하였다고 보기 어렵다. 이 사건 토지를 점유하고 있지 않더라도 외부에서 이 사건 토지 경계에 설치된 울타리에 자물쇠를 채우는 것은 가능하므로, 원고들이 위 자물쇠를 채웠다고 하여 원고들이 이 사건 토지를 점유하고 있었다고 단정할 수 없다.

⑦ 원고들은 이 사건 토지에 컨테이너를 설치하여 유치권행사를 위한 사무실로 활용하여 왔다고 주장한다. 그러나 위 컨테이너는 당초 피고 B 소유였는데 원고 A이 2015. 2. 16.

유체동산경매절차에서 비로소 낙찰 받은 것이고, 그 이후 원고 A이 위 컨테이너에 출입하며 이를 사무실로 이용하였다고 볼 만한 증거가 없다. 또한, 원고 A이 위 컨테이너의 소유권을 취득한 것만으로 이 사건 토지에 관한 점유를 취득하였다고 볼 수도 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고들의 피고들에 대한 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사최병률

판사조아라

판사김병훈

별지